

**АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОПЕРЕКОПСКОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 17.11.2023

№ 1152

г. Красноперекоск

**Об утверждении Порядка предоставления арендаторам
согласия на проведение неотделимых улучшений имущества, являющегося
собственностью муниципального образования Красноперекосский район
Республики Крым**

В соответствии с федеральными законами Российской Федерации от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Законом Республики Крым от 21.08.2014 №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», с учетом постановления Совета министров Республики Крым от 25.09.2014 №344 «О Порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым» и на основании Устава муниципального образования Красноперекосский район, принятого решением 4 заседания Красноперекосского районного совета 1 созыва от 25.11.2014 № 23, решения 37 заседания Красноперекосского районного совета 2 созыва от 27.05.2021 № 204 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью муниципального образования Красноперекосский район Республики Крым», в целях совершенствования порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования Красноперекосский район Республики Крым

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок предоставления арендаторам согласия на проведение неотделимых улучшений имущества, являющегося собственностью муниципального образования Красноперекосский район Республики Крым (приложение).
2. Считать утратившим силу постановление администрации Красноперекосского района от 26.08.2021 № 361 «Об утверждении Порядка предоставления арендатором согласия на проведение неотделимых улучшений имущества, являющегося собственностью муниципального образования Красноперекосский район Республики Крым».

3. Настоящее постановление подлежит опубликованию (обнародованию) на официальной интернет – странице муниципального образования Красноперекоский район Портала Правительства Республики Крым: krpero.rk.gov.ru и в официальном периодическом печатном издании муниципального образования Красноперекоский район – газете «Вестник органов местного самоуправления муниципального образования Красноперекоский район».

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации, обеспечивающего реализацию полномочий администрации Красноперекоского района Республики Крым в сфере имущественных и земельных отношений.

5. Постановление вступает в силу с момента его опубликования.

Глава администрации

С.И. Биданец

Постановление внесено на рассмотрение
отделом по вопросам земельных и
имущественных отношений

СОГЛАСОВАНО

Первый заместитель
главы администрации
_____ А.А. Артемова
_____ 2023

Заместитель главы
администрации
_____ А.И. Афанасьев
_____ 2023

Руководитель аппарата
администрации
_____ Т.М. Коваленко
_____ 2023

Заведующий сектором
по правовым вопросам
администрации
_____ И.И. Фрич
_____ 2023

Начальник отдела
по вопросам земельных и
имущественных отношений
администрации
_____ М.И. Цой
_____ 2023

Рассылка: дело № 01.03.02-01, отдел по вопросам земельных и имущественных отношений, отдел по общим вопросам администрации, финансовое управление, Красноперекопская межрайонная прокуратура, РНПА

ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕН

постановлением администрации
Красноперекопского района
от 17.11.2023 № 1152

ПОРЯДОК

предоставления арендаторам согласия на проведение неотделимых улучшений имущества, являющегося собственностью муниципального образования Красноперекопский район Республики Крым (далее-Порядок)

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» с целью установления порядка согласования арендодателями проведения арендаторами неотделимых улучшений арендованного имущества, являющегося собственностью муниципального образования Красноперекопский район Республики Крым (за исключением земельных участков), в том числе имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий или учреждений (далее-имущество).

1.2. Неотделимые улучшения имущества-работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики имущества, то есть улучшения, связанные с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием, которые невозможно отделить от имущества, без нанесения ему вреда.

1.3. Срок проведения неотделимых улучшений не может превышать срока действия договора аренды.

1.4. Принятие решения о даче согласия арендатору на проведение неотделимых улучшений имущества осуществляется арендодателем в лице Комиссии по распоряжению муниципальным имуществом муниципального образования Красноперекопский район Республики Крым при администрации Красноперекопского района (далее – Комиссия администрации района).

1.5. Все проведенные арендатором неотделимые улучшения имущества остаются в муниципальной собственности муниципального образования Красноперекопский район Республики Крым без возмещения арендатору их стоимости, если договором аренды, заключенным до вступления в силу настоящего Порядка, не установлено иное.

2. Предоставление согласия арендодателя на проведение неотделимых улучшений имущества

2.1. Порядок предоставления арендатору согласия арендодателя имущества муниципального образования Красноперекопский район на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества (реконструкция,

перепланировка, капитальный ремонт и иные неотделимые улучшения арендованного имущества) включает следующие этапы:

2.1.1. подача арендатором заявления на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества (далее - заявление) и необходимых для его рассмотрения документов;

2.1.2. рассмотрение заявления арендатора и прилагаемых к нему документов;

2.1.3. принятие соответствующего решения по результатам рассмотрения заявления.

2.2. Для рассмотрения вопроса о согласовании проведения неотделимых улучшений арендованного имущества арендатор подает в Комиссию администрации района следующие документы:

2.2.1. заявление о согласовании проведения неотделимых улучшений арендованного имущества за счет собственных средств, в котором указывается вид выполненных работ – капитальный ремонт, реконструкция, реставрация и прочее;

2.2.2. акт технического состояния арендованного имущества (в том числе объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия), составленный не ранее семи календарных дней до дня подачи арендатором заявления по результатам обследования объекта организацией, имеющей право осуществлять такое обследование, при этом актом подтверждается необходимость проведения ремонтно-восстановительных или строительных работ арендованного имущества;

2.2.3. план-график производства неотделимых улучшений арендованного имущества;

2.2.4. предварительное согласование органа охраны объектов культурного наследия Республики Крым (для объектов, являющихся объектами (частями объектов) культурного наследия);

2.3. Комиссия администрации района в течение 3 дней со дня получения заявления направляет пакет документов в отдел по вопросам архитектуры и градостроительства администрации для подготовки предварительного согласования видов и объемов ремонтно-строительных работ. Отдел по вопросам архитектуры и градостроительства администрации в течение 15 дней со дня получения пакета документов направляет арендодателю предварительное согласование (замечания, рекомендации, отказ в согласовании) видов и объемов ремонтно-строительных работ.

2.4. После получения предварительного согласования отдела по вопросам архитектуры и градостроительства администрации арендодатель направляет пакет документов в отдел по вопросам имущественных и земельных отношений администрации.

2.5. Отдел по вопросам имущественных и земельных отношений администрации в течение 15 дней готовит проект решения комиссии администрации района о даче согласия (отказе в даче согласия) на проведение неотделимых улучшений имущества.

2.6. Решение об отказе в проведении неотделимых улучшений принимается в случаях:

2.6.1. к заявлению о согласовании осуществления неотделимых улучшений приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации и настоящего Порядка;

2.6.2. отсутствует обоснование необходимости проведения ремонтно-строительных работ;

2.6.3. отсутствует предварительное согласование видов и объемов ремонтно-строительных работ отдела по вопросам архитектуры и градостроительства администрации.

2.7. Решение Комиссии администрации района о согласовании (отказе в согласовании) проведения неотделимых улучшений имущества направляется арендатору.

2.8. После получения решения Комиссии администрации района о согласовании проведения неотделимых улучшений арендатор предоставляет арендодателю следующие документы:

2.8.1. проектную документацию, смету на проведение ремонтно-строительных работ, прошедшие государственную экспертизу, если таковая требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2.8.2. согласование органа охраны объектов культурного наследия Республики Крым (для объектов, являющихся объектами (частями объектов) культурного наследия).

2.9. После получения указанных в п. 2.8. настоящего Порядка документов, Комиссия администрации района принимает решение о даче согласия арендатору на проведение неотделимых улучшений имущества.

Указанное в этом пункте согласие не является разрешением (согласованием) органов государственной власти в сфере контроля за соблюдением требований градостроительного, пожарного, санитарного или иного законодательства Российской Федерации.

2.10. Изменение вида, объемов работ и срока их проведения согласовывается с арендодателем в вышеуказанном порядке.

3. Прием неотделимых улучшений имущества, проведенных с согласия арендодателя

3.1. После проведения согласованных Комиссией администрации района неотделимых улучшений, арендатор в месячный срок направляет арендодателю следующие документы:

3.1.1. заявление о приеме неотделимых улучшений и затрат на их производство;

3.1.2. акт о приемке выполненных работ, составленный по форме, утвержденной Госкомстатом России (форма КС-2);

3.1.3. справку о стоимости выполненных работ и затрат, составленную по форме, утвержденной Госкомстатом России (форма КС-3);

3.1.4. разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации (в

случае выполнения реконструкции объекта);

3.1.5. копию договора подряда (в случае выполнения работ организацией);

3.1.6. копии платежных документов, подтверждающих затраты арендатора на выполненные работы (для физического лица, индивидуального предпринимателя);

3.1.7. аудиторское заключение, подтверждающее финансирование осуществленных улучшений имущества за счет средств арендатора (для юридического лица);

3.1.8. копию технических и кадастровых планов объекта недвижимости (в случае осуществления перепланировки, реконструкции).

Документы, предоставляемые в копиях, заверяются подписью уполномоченного лица и печатью (при наличии) арендатора.

3.2. Арендодатель после получения сметы направляет ее на экспертизу для проведения достоверности сметной стоимости.

4. Условия и порядок возмещения арендатору стоимости

проведенных с согласия арендодателя неотделимых улучшений имущества

4.1. Если договором аренды, заключенным до вступления в силу настоящего Порядка, предусмотрено возмещение затрат арендатора на проведение неотделимых улучшений имущества, возмещению подлежат следующие затраты арендатора:

4.1.1. работы по усилению или частичной замене основных конструкций объекта в связи с неудовлетворительным техническим состоянием, подтвержденным материалами обследования, выполненного специализированной организацией;

4.1.2. на капитальный ремонт или замену основных элементов конструкций (кровли, лестничных маршей и площадок, ремонт фасадов зданий, входных крылец, полов, перекрытий, стен, оконных и дверных заполнений и пр.);

4.1.3. на капитальный ремонт или замену инженерного оборудования, систем водо-, тепло- и энергоснабжения, вентиляции, канализации, дренажа при условии их неудовлетворительного технического состояния и общестроительные работы, сопровождающие этот ремонт.

Затраты арендатора на текущий ремонт, косметический ремонт, отделочные работы, иные работы, связанные со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, устройство дополнительных входов, за исключением случаев обустройства таких входов исходя из требований пожарной безопасности, выполнение мероприятий по обеспечению нормативной звукоизоляции, пожарной безопасности, проведение работ по обеспечению технологических процессов, а также работы, связанные с обеспечением дополнительным тепло-, энерго- и водоснабжением), не возмещаются.

4.2. Стоимость затрат арендатора на проведение неотделимых улучшений имущества определяется на основании документов, указанных в п. 3.1. настоящего Порядка, путем проведения независимой оценки в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной

деятельности в Российской Федерации».

4.3. Возмещение затрат арендатора на проведение неотделимых улучшений осуществляется в соответствии с условиями договора аренды.

Отдел по вопросам земельных и имущественных отношений администрации в течение десяти рабочих дней со дня предоставления надлежащим образом оформленных документов, перечень которых установлен пунктом 3.1 настоящего Порядка, направляет заявление на рассмотрение Комиссии администрации района для рассмотрения вопроса о возмещении затрат арендатора на производство неотделимых улучшений и об установлении арендатору периода, на который ему производится уменьшение арендной платы, а в случае приобретения арендованного имущества – сумма неотделимых улучшений засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендованного имущества.

4.4. Вопрос о возмещении затрат арендатора на производство разрешенных неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных арендодателем, не выносится на рассмотрение Комиссии администрации района в случаях:

- 4.4.1. если основанием для проведения арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества послужило ненадлежащее исполнение им условий договора аренды по сохранению и содержанию такого имущества;
- 4.4.2. наличия у арендатора задолженности по арендной плате на момент подачи заявления о возмещении затрат, а также наличия иных нарушений условий договора аренды;
- 4.4.3. предоставления арендатором документов, необходимых для возмещения затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных арендодателем, с нарушением срока, установленного пунктом 3.1 настоящего Порядка;
- 4.4.4. непредставления арендатором или нарушения сроков представления графика выполнения работ, подписанного заказчиком и подрядчиком;
- 4.4.5. нарушения сроков, предусмотренных графиком выполнения работ, подписанным заказчиком и подрядчиком;
- 4.4.6. наличия отказа в возмещении затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества (в случае, если арендатор повторно обращается за возмещением таких затрат).

4.5. В течение пятнадцати рабочих дней со дня получения заявления о возмещении затрат в случаях, установленных пунктом 4.4 настоящего раздела, отдел имущественных отношений администрации уведомляет арендатора и арендодателя (Балансодержателя) об отсутствии оснований для передачи заявления на рассмотрение Комиссии администрации района.

4.6. После устранения недостатков, послуживших основанием для невнесения вопроса о возмещении затрат арендатора на производство разрешенных неотделимых улучшений арендованного имущества на рассмотрение Комиссии администрации района, в пределах срока действия договора аренды и не позднее четырех месяцев со дня окончания работ арендатор вправе повторно обратиться в администрацию с заявлением о возмещении затрат.

4.7. В случае отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 4.4 настоящего

раздела, отдел имущественных отношений администрации в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о возмещении затрат осуществляет направления заявления и пакета документов на рассмотрение Комиссии администрации района.

На заседание Комиссии администрации района, в случае необходимости, приглашаются:

- представитель арендодателя (Балансодержателя);
- представитель, в ведении которого находится юридическое лицо, являющееся балансодержателем арендованного имущества;
- сотрудник финансового управления администрации;
- сотрудник подразделения администрации, уполномоченного в области градостроительства и архитектуры;
- представитель, уполномоченный на осуществление регионального государственного строительного надзора за соблюдением требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством Республики Крым;
- представитель органа охраны объектов культурного наследия (в случае аренды объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия);
- представитель, уполномоченный в сфере инвестиционной деятельности (в случае аренды имущества муниципального образования в целях реализации инвестиционного соглашения).

4.8. На основании представленных документов Комиссия в течение тридцати календарных дней принимает одно из следующих решений:

4.8.1 о недостаточности представленных документов для решения вопроса о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных арендодателем, и необходимости запросить дополнительные документы, а в определенных случаях - необходимости проведения экспертизы;

4.8.2.о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных арендодателем, и (или) об установлении периода, на который арендатору производится уменьшение арендной платы;

4.8.3.об отказе в возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества.

4.9. Основаниями для отказа в возмещении затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества являются:

4.9.1.наличие у арендатора на дату заседания Комиссии администрации района задолженности по арендной плате;

4.9.2.несоблюдение условий, предусмотренных договором аренды.

4.10. В случае необходимости, на основании решения Комиссии администрации района, арендатор по запросу администрации должен представить дополнительные документы для решения вопроса о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных арендодателем.

4.11. Решение Комиссии оформляется протоколом заседания Комиссии администрации района.

4.12. На основании решения Комиссии администрации района отдел имущественных отношений администрации в течение пятнадцати рабочих дней со дня его получения

осуществляет подготовку решения Комиссии администрации района о возмещении

стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества или об отказе в возмещении затрат Арендатора на производство согласованных неотделимых улучшений арендованного имущества.

4.13. В течение десяти рабочих дней со дня принятия решения Комиссии администрации района о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества отдел по вопросам земельных и имущественных отношений:

4.13.1. осуществляет подготовку проекта соглашения о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества и направляет его арендатору для подписания, по объектам муниципальной казны;

4.13.2. направляет информацию муниципальному предприятию (учреждению) за которым имущество закреплено на праве хозяйственного ведения (оперативного управления) о необходимости подготовки проекта соглашения о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества и направления его арендатору для подписания.

4.14. Уменьшение арендной платы, установленной за пользование имуществом муниципального образования, на сумму произведенных затрат арендатора на производство неотделимых улучшений осуществляется путем прекращения обязанности по уплате арендной платы на период возмещения указанных затрат, который определяется по формуле:

$ФП = СЗ / АП$, где:

ФП - фактический период (в месяцах), на который арендатор освобождается от арендной платы;

СЗ - сумма затрат арендатора на производство неотделимых улучшений (без учета налога на добавленную стоимость) по видам работ, подлежащим возмещению, в соответствии с согласованной проектно-сметной документацией;

АП - сумма арендной платы за месяц, в котором начаты ремонтные работы (месяц, с которого начинается возмещение затрат). В случае изменения размера арендной платы (в том числе на коэффициент пересчета, соответствующий наибольшему индексу потребительских цен, установленному Прогнозом социально-экономического развития Республики Крым на соответствующий финансовый год, ежегодно одобряемым Советом министров Республики Крым) в период возмещения указанных затрат после его окончания осуществляется пересчет данного периода с учетом изменения размера арендной платы.

Облагаемые налогом на добавленную стоимость затраты арендатора на производство неотделимых улучшений арендованного имущества возмещаются ему без учета налога на добавленную стоимость.

Период возмещения затрат арендатора на производство неотделимых улучшений арендованного имущества не может превышать срока со дня начала ремонтных работ до окончания срока действия договора аренды.

При расторжении договора аренды по инициативе любой из сторон договора не компенсированная арендатору сумма затрат возмещению не подлежит.

4.15. В случае если датой окончания работ не является последний день месяца, арендатор вносит за этот месяц арендную плату в размере месячной арендной платы,

установленной в договоре аренды, а возмещение стоимости затрат арендатора начинается с первого числа следующего месяца.

4.16. В случае приобретения арендованного имущества в порядке приватизации, в том числе приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение такого имущества, стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателя.

Руководитель аппарата администрации

Т.М. Коваленко